

## **SUPREME COURT OF CANADA -APPEALS HEARD**

OTTAWA, 27/01/00. THE SUPREME COURT OF CANADA ANNOUNCED TODAY THAT THE FOLLOWING APPEALS WERE HEARD ON JANUARY 27, 2000.

SOURCE: SUPREME COURT OF CANADA (613) 995-4330

---

## **COUR SUPRÊME DU CANADA - APPELS ENTENDUS**

OTTAWA, 27/01/00. LA COUR SUPRÊME DU CANADA A ANNONCÉ AUJOURD'HUI QUE LES APPELS SUIVANTS ONT ÉTÉ ENTENDUS LE 27 JANVIER 2000.

SOURCE: COUR SUPRÊME DU CANADA (613) 995-4330

---

1. **HER MAJESTY THE QUEEN v. WALTER PARROTT** (Crim.)(Nfld.)(27305)

**RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ**

2. **FRIEDMANN EQUITY DEVELOPMENTS INC. v. DR. ALMAS ADATIA, ALSO KNOWN AS ALMAS ADATIA, ET AL.** (Ont.)(26971)

**RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ**

### **27305 HER MAJESTY THE QUEEN v. WALTER PARROTT**

**Criminal law - Evidence - Hearsay - Whether the majority of the Court of Appeal erred in concluding that it was absolutely necessary to call the complainant as a witness, on the *voir dire*, for the “necessity criteria” to be established - Whether the complainant’s out-of-court statements were inadmissible pursuant to this Honourable Court’s rulings in *Regina v. Khan* and *Regina v. Smith* - Whether the majority of the Court of Appeal erred in ignoring the trial judge’s acceptance of Dr. Gillespie’s evidence - If the statements were inadmissible, whether this was a proper case for the application of s. 686(1)(b)(iii) of the *Criminal Code of Canada*.**

About 7:00 p.m. on July 15, 1994, the Respondent, having driven to the Waterford hospital, a psychiatric hospital, asked P.C., a female resident of the hospital to bring I.R. to his car. After I.R. was in his car, the Respondent gave the female resident \$20 and drove away with I.R.. James Barry, a psychiatric nursing assistant at the hospital observed from a distance of 200 feet from inside a fenced compound. He was only able to shout at the Respondent and P.C., who both did not acknowledge the shouts. Mr. Barry reported the incident to his supervisors who called the police. The car with the Respondent behind the wheel and I.R. in the front passenger seat was located by the police in a remote area at about 2:35 am on July 16.

The police arrested the Respondent. On driving I.R. back, the constable noted the I.R.’s shorts were on backwards, her underpants were hanging over the top of her shorts, she had a bruise on her left cheek and left hand and there were scratches on her arms and legs. There was no indication of any semen or sperm on I.R. or on her clothes. The Respondent was charged with kidnapping and sexual assault.

At the trial, Crown counsel advised the court that I.R. was severely mentally disabled and was unable to communicate. Counsel also advised the court that I.R. had made statements to a doctor and a police officer which the Crown would apply to have admitted on the basis of *R. v. Khan*. A *voir dire* was held in which evidence was led to establish the required necessity for, and reliability of, out-of-court statements made by I.R. to third parties which the Crown sought to have admitted as hearsay evidence. I.R. was not put forward as a witness. The court heard from Dr. Gillespie, a psychiatrist associated with the hospital, her attending nurse and doctor and an investigating police officer. The trial judge admitted the out-of-court statements. The Respondent was convicted of kidnapping, acquitted of sexual assault, but convicted of assault causing bodily harm.

On appeal, the Court of Appeal dismissed the appeal on the offence of kidnapping and the majority allowed the appeal on the offence of assault causing bodily harm and ordered a new trial on that charge. Wells C.J.N. dissenting would have

upheld the convictions on both offences.

Origin of the case: Newfoundland  
File No.: 27305  
Judgment of the Court of Appeal: May 5, 1999  
Counsel: Wayne Gorman for the Appellant  
Robin Reid for the Respondent

---

**27305 SA MAJESTÉ LA REINE c. WALTER PARROTT**

**Droit criminel - Preuve - Oui-dire - La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en concluant à la majorité qu'il était absolument nécessaire que la partie plaignante témoigne lors du voir-dire pour qu'il soit satisfait au « critère de nécessité » ? - Les déclarations extrajudiciaires de la plaignante étaient-elles inadmissibles conformément aux arrêts de la Cour dans les affaires *La Reine c. Khan* et *La Reine c. Smith*? - La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en décidant à la majorité de ne pas tenir compte de la décision du juge du procès d'admettre la preuve présentée par le Dr Gillespie? - Si les déclarations étaient inadmissibles, était-ce un cas d'application de l'art. 686(1b)iii) du *Code criminel du Canada*?**

Le 15 juillet 1994, à environ 19 h, l'intimé qui s'était rendu en voiture à l'hôpital Waterford, un hôpital psychiatrique, a demandé à P.C., une résidente de l'hôpital, de conduire I.R. à sa voiture. Une fois que I.R. fut à bord de la voiture, l'intimé a remis 20 \$ à la résidente et il a quitté les lieux avec I.R. James Barry, un infirmier auxiliaire en psychiatrie à l'hôpital, a observé le tout d'une distance de 200 pieds, de l'intérieur d'une enceinte clôturée. Il n'a pu que crier à l'intimé et à P.C., qui n'ont pas réagi. M. Barry a signalé l'incident à ses superviseurs qui ont appelé la police. La police a repéré la voiture dans un endroit isolé le 16 juillet à 2 h 35; l'intimé était au volant et I.R. était assise du côté du passager.

La police a procédé à l'arrestation de l'intimé. Pendant le voyage de retour, l'agent a remarqué que le bermuda de I.R. était à l'envers, que son slip dépassait le haut de son bermuda, qu'elle avait une ecchymose sur sa joue gauche et sur sa main gauche et qu'il y avait des égratignures sur ses bras et sur ses jambes. Il ne semblait pas y avoir de sperme sur I.R. ou sur ses vêtements. L'intimé a été accusé d'enlèvement et d'agression sexuelle.

Au procès, l'avocat du ministère public a prévenu la cour que I.R. était une personne ayant une déficience mentale grave et qu'elle était incapable de communiquer. L'avocat a également informé la cour que I.R. avait fait des déclarations à un médecin et à un agent de police et que le ministère public allait demander de les admettre en vertu de *R. c. Khan*. On a tenu un voir-dire au cours duquel a été déposée une preuve qui visait à établir la nécessité et la fiabilité des déclarations extrajudiciaires de I.R. à des tiers, déclarations que le ministère public voulait faire admettre en tant que preuve par oui-dire. I.R. n'a pas été appelée à témoigner. La cour a entendu le Dr Gillespie, un psychiatre ayant des liens avec l'hôpital, l'infirmière désignée de I.R., son médecin ainsi qu'un policier enquêteur. Le juge du procès a admis les déclarations extrajudiciaires. L'intimé a été déclaré coupable d'enlèvement, il a été acquitté de l'accusation d'agression sexuelle, mais il a été déclaré coupable de voies de fait causant des lésions corporelles.

En appel, la Cour d'appel a rejeté l'appel formé contre l'infraction d'enlèvement, elle a accueilli à la majorité l'appel formé contre l'infraction de voies de fait causant des lésions corporelles et a ordonné la tenue d'un nouveau procès quant à cette accusation. Le juge en chef Wells, dissident, aurait maintenu les déclarations de culpabilité pour les deux accusations.

Origine : Terre-Neuve  
N° du greffe : 27305  
Jugement de la Cour d'appel : Le 5 mai 1999

Avocats : Wayne Gorman pour l'appelante  
Robin Reid pour l'intimé

---

**26971 FRIEDMANN EQUITY DEVELOPMENTS INC. v. DR. ALMAS ADATIA, ALSO KNOWN AS ALMAS ADATIA ET AL**

**Contracts - Trustees - Sealed contract rule - Whether undisclosed principals should be exempt from liability for obligations arising in a mortgage executed by their agent or bare trustee under seal pursuant to the sealed contract rule - Whether the sealed contract rule should continue to exist.**

On October 14, 1994, the Appellant commenced a claim in the Ontario Court (General Division) seeking payment of \$1,195,451.74 from the Respondents following default of payments of interest and principal due under a charge on land registered to the Appellant by the Respondent, Final Note Limited, under the *Land Registration Reform Act, 1984*, S.O. 1984, c. 32. The mortgage was executed under corporate seal. The corporate seal of Final Note Limited appears to the right of the signature and name of the Vice President. Paragraph (14) names the Appellant as chargee.

The Appellant claims in its statement of claim that Final Note Limited holds title to the property as bare trustee or agent for the remaining Respondents which are the beneficial owners of the property. The statement of claim states that at no material time did Final Note Limited have any independent existence, that Final Note Limited was created for the sole purpose of holding title, and that all decisions regarding the property and mortgage were made by the remaining Respondents. It claims that the remaining Respondents, therefore, are jointly and severally liable under the mortgage.

The Respondents deny liability to the Appellant and they deny a trustee or agency relationship between Final Note Limited and the Respondents. In the alternative, their statements of defence argue that if Final Note acted as their agent they are entitled to a dismissal of the action based on the "Sealed Contract Rule" that an undisclosed principal cannot be sued by a third party on an indenture executed by an agent under seal. The Respondents commenced a separate action against the solicitors that had acted for them on the mortgage transaction. These solicitors commenced the third party claim in this action.

The Respondents and the third parties brought motions for a determination of a question of law on the applicability of the sealed contract rule. They sought an order dismissing the Appellant's action. The Ontario Court (General Division) dismissed the motion. The Ontario Court, Divisional Court allowed an appeal and dismissed the action. The Ontario Court of Appeal dismissed an appeal.

Origin of the case: Ontario

File No.: 26971

Judgment of the Court of Appeal: September 9, 1998

Counsel: Benjamin Zarnett, Carolyn Silver and Julie Rosenthal for the Appellant  
Robert D. Malen for the Respondents Dr. Almas Adatia et al  
Carl Orbach Q.C. for the Respondents Shorim Investments Limited et al

---

**26971 FRIEDMANN EQUITY DEVELOPMENTS INC. c. DR ALMAS ADATIA, AUSSI CONNU SOUS LE NOM DE ALMAS ADATIA, ET AUTRES**

**Contrats - Fiduciaires - Règle du contrat scellé - Les mandants non identifiés bénéficient-ils, en vertu de la règle du contrat scellé, d'une immunité contre la responsabilité pour les obligations découlant d'une hypothèque que leur mandataire ou simple fiduciaire a conclue sous son sceau? - La règle du contrat scellé devrait-elle être maintenue?**

Le 14 octobre 1994, l'appelante a intenté une action devant la Cour de l'Ontario (Division générale) pour réclamer aux

intimés la somme de 1 195 451, 74 \$ en raison du défaut de ces derniers de verser le capital et les intérêts échus aux termes d'une charge foncière inscrite en faveur de l'appelante par l'intimée, Final Note Limited, sous le régime de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier, 1984, S.O. 1984, ch. 32*. L'hypothèque a été conclue sous le sceau de la société. Le sceau officiel de Final Note Limited apparaît à la droite de la signature et du nom de son vice-président. Le paragraphe 14 désigne l'appelante à titre de titulaire de la charge.

L'appelante soutient dans sa déclaration que Final Note Limited détient la propriété du bien foncier à titre de simple fiduciaire ou de mandataire des autres intimés, qui sont les propriétaires bénéficiaires de ce bien foncier. La déclaration porte que Final Note Limited n'a en aucun temps eu d'existence autonome, qu'elle a été constituée dans la seule optique de détenir un titre et que ce sont les autres intimés qui étaient chargés de prendre toutes les décisions relatives au bien foncier et à l'hypothèque. La déclaration fait valoir que les autres intimés sont par conséquent solidairement responsables au chapitre de l'hypothèque. Les intimés nient qu'ils ont une responsabilité envers l'appelante et nient l'existence d'une relation de fiduciaire ou de mandataire entre Final Note Limited et eux-mêmes. Subsidièrement, leur défense porte que si Final Note a agi en leur nom à titre de mandataire, les intimés devraient pouvoir obtenir le rejet de l'action en raison de l'application de la «règle du contrat scellé», laquelle énonce qu'un mandant non identifié ne peut faire l'objet d'une poursuite par un tiers sur le fondement d'un acte formaliste bilatéral qu'un mandataire a signé sous son sceau. Les intimés ont intenté une action distincte contre les avocats qui avaient agi en leur nom au chapitre de l'opération hypothécaire. Ces avocats ont introduit une procédure de mis en cause dans la présente action.

Les intimés et les mis en cause ont déposé des requêtes pour faire trancher une question de droit relative à l'applicabilité de la règle du contrat scellé. Ils ont cherché à obtenir une ordonnance portant rejet de l'action intentée par l'appelante. La Division générale de la Cour de l'Ontario a rejeté la requête. La Cour divisionnaire de l'Ontario a accueilli un appel et a rejeté l'action. La Cour d'appel de l'Ontario a rejeté un appel.

Origine :	Ontario
N° du greffe :	26971
Arrêt de la Cour d'appel :	Le 9 septembre 1998
Avocats :	Benjamin Zarnett, Carolyn Silver et Julie Rosenthal pour l'appelante Robert D. Malen pour les intimés Dr Almas Adatia et autres Carl Orbach, c.r., pour les intimées Shorim Investments Limited et autres

---